

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
( Н И У « Б е л Г У » )**

**ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Кафедра природопользования и земельного кадастра**

**СПЕЦИФИКА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ ПОСЕЛКА ДУБОВОЕ**

**Выпускная квалификационная работа**

**Студентки очной формы обучения  
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
4 курса группы 81001204**

**Шурыкиной Дарьи Сергеевны**

Научный руководитель  
канд. географических наук,  
доцент Соловьев А.Б.

**БЕЛГОРОД 2016**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
Глава 1. Основы кадастровой оценки объектов недвижимости.....	7
1.1. Нормативно - правовые основы кадастровой оценки объектов недвижимости поселений.....	7
1.2. Кадастровая стоимость объектов недвижимости для целей налогообложения.....	9
Глава 2. Земельно-имущественный комплекс поселка Дубовое.....	15
2.1. Общая характеристика поселка.....	15
2.2. Функциональное зонирование территории поселка Дубовое.....	26
2.3. Стратегия градостроительного развития.....	28
Глава 3. Особенности современной кадастровой оценки земельно-имущественного комплекса поселка.....	32
3.1. Сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости различных видов недвижимости поселка Дубовое...	32
3.2. Современные изменения подходов кадастровой оценки земельно-имущественного комплекса поселка.....	38
3.3. Экономические основы управления земельно-имущественным фондом поселка Дубовое.....	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	56
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	59
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	62

## НОРМАТИВНО - ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 №88-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в РФ: федеральный закон от 29.07.1998 № 135 (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон от 21 июля 1997 №122-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Законы. О государственном земельном кадастре: федеральный закон от 02.01.2000 №28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»: федеральный закон от 13.05.2008 №66-ФЗ

(ред. от 23.06.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». 2016.

8. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2014) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Белгородского района: Постановления Администрации Белгородского района Белгородской области от 10.10.2014 №130 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества на территории Белгородской области: Постановления Правительства Белгородской области от 24.12.2012г. №592 (ред. от 13.04.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальному району «Белгородский район»: Постановления Правительства Белгородской области от 17.11.2014 №419 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

12. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития от 11 января 2011 года № 39 с изменениями // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность исследования** предопределяется обстоятельством того, что важнейшую роль в формировании бюджетов всех уровней играет земельный налог и арендная плата, а они в свою очередь складываются из кадастровой стоимости земельного участка, которая определяется в результате проведения государственной кадастровой оценки земель.

Основная бюджетообразующая категория земель – земли населённых пунктов и прочие объекты земельно-имущественного комплекса населённых пунктов.

Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов определено, что земли данной категории оцениваются на основе статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов должна основываться на экономическом анализе факторов, оказывающих влияние на стоимость земель.

**Объектом выпускной квалификационной работы** является земельно-имущественный комплекс поселка Дубовое Белгородского района

**Предмет ВКР** - процесс государственной кадастровой оценки земель и других объектов недвижимости в поселке Дубовое.

**Цель выпускной работы** – исследование современной государственной кадастровой оценки земель и объектов недвижимости поселка Дубовое и разработка практических мер по ее оптимизации.

Для решения поставленной цели потребуются решение следующих задач, обусловивших структуру работы:

- Изучить теоретические и методические положения государственной кадастровой оценки земельно-имущественного комплекса поселений;
- Проанализировать;

- Проведение ретроспективного анализа процесса государственной кадастровой оценки земель;
- Выявить недостатки проведённой кадастровой оценки земель населённых пунктов и определение путей повышения ее эффективности.

**Информационной базой** работы послужили материалы Белгородстата, Департамента АПК Белгородской области, управления Росреестра по Белгородской области, Ассоциации крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов, земельно-имущественного управления Белгородского района, администрации п. Дубовое, справочная литература, прочие материалы.

При написании работы использовались **методы**: статистический, картографический, описательный и сравнительный методы, а также методы ГИС технологий.

**Научно-практическая значимость.** Результаты и практические рекомендации полученные в ходе написания выпускной квалификационной работы могут быть учтены администрацией поселка Дубовое при определении ставок взимаемой арендной платы и земельного налога, а также при корректировке ставок налога на недвижимое имущество.

## **Глава 1. Основы кадастровой оценки объектов недвижимости поселений**

### **1.1. Особенности кадастровой оценки объектов недвижимости поселений**

Стоимостная оценка земель является составной частью государственного кадастра недвижимости и проводится для информационного обеспечения регулирования земельных отношений. Наибольшее число имущественных и экономических интересов, связанных с использованием земли и иной недвижимости, сосредоточено в населенных пунктах, для которых земельно-оценочные работы носят повышенную актуальность.

Согласно ст. 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов устанавливает денежное выражение ценности земельного участка в границах кадастровой учетной единицы в зависимости от вида разрешенного использования.

Кадастровая оценка по своей сути представляет собой экономическую оценку, поскольку конечная цель той и другой – денежное представление о стоимости земли.

Государственный земельный кадастр представляет собой установленную государством систему учета, регистрации и оценки земель, направленную на регулирование земельных отношений. Она включает сведения о правовом, хозяйственном и природном состоянии земель (техническое, экономическое и правовое описание).

Таким образом, создание государственного земельного кадастра обеспечивает решения органов исполнительной власти, развитие рынка недвижимости и рыночных отношений в России, увеличение поступлений в бюджет и

включает следующие основные функции: учет, регистрацию, качественную и экономическую оценку территорий[4].

Государственный учет объекта недвижимости оформляется актом присвоения каждому сформированному объекту недвижимости кадастрового номера. В его функции входит также внесение сведений о пространственно-площадных и других физических характеристиках этого объекта в реестр объектов кадастра. Государственный учет объекта недвижимости является необходимым условием осуществления государственной регистрации права на данный объект.

Уникальный, не повторяющийся во времени и единственный на территории Российской Федерации кадастровый номер присваивается объекту недвижимости на этапе его государственного учета и сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически (юридически) существует как единое целое[1].

Право собственности на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат права: собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования; ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных действующим Гражданским кодексом и законами. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке, либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации. При этом любому лицу предоставляется информация о произведенной регистрации и зарегистрированных правах. Отказ в государственной регистрации права на недвижимость или сделки с ней могут быть обжалованы в судебном порядке. Государственная регистрация недвижимости включает



процедуру проверки и юридического подтверждения правильности информации кадастрового дела, внесение соответствующих записей в одном из государственных реестров недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимость оформляется актом, на основании и с момента подписания которого государством признаются за гражданами и юридическими лицами права на недвижимость. Государственная регистрация прав на недвижимость осуществляется посредством внесения подтвержденной документально достоверной информации о правах граждан и юридических лиц в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним[2].

## **1.2. Нормативно-правовые основы кадастровой оценки объектов недвижимости поселений**

Согласно ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ, объектами недвижимости являются земельные участки, участки недр и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы. Все они подлежат оценке, однако в данной статье речь пойдет об оценке земельных участков как объектов недвижимости. Данному вопросу посвящены многие законодательные акты. Прежде всего, это Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Он устанавливает различные категории земель, требования к земельным участкам, а главное, обязательность государственной кадастровой оценки и возможность рыночной оценки последних. Обязательная государственная кадастровая оценка земель осуществляется Росреестром, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии». Постановление Правительства РФ «Об

утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000 N 316 содержит основы кадастровой оценки земель. Так, кадастровая оценка необходима для целей налогообложения <sup>1</sup>, проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года (п.1, 3 Правил проведения оценки). Методы кадастровой оценки зависят от категории земли и основываются либо на статистическом анализе рыночных цен либо на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала (п.7, Правил). Нормативная цена земли может применяться в случаях, предусмотренных законодательством РФ, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Данные о кадастровой оценке земельного участка вносятся в кадастр. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ устанавливает перечень документов, необходимых для проведения кадастровой оценки земельного участка (ч.1, ст.22 Закона о кадастре):

- межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке;
- документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);
- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

- копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

- копия документа, подтверждающего в соответствии с законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

- копия документа, подтверждающего разрешенное использование земельного участка (в случаях, установленных законом); После кадастровой оценки земельного участка на него оформляется кадастровый паспорт, подтверждающий проведение данной процедуры. Что же касается рыночной оценки, то основным актом по данному вопросу является ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ[НПБ 4].

В соответствии со ст.5 этого Закона недвижимое имущество является объектом оценочной деятельности, т.е. подлежит оценке. Оценочной деятельностью является профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной (инвестиционной, ликвидационной, кадастровой) стоимости (абз.1, ст.3 Закона об оценке). Оценщики – это физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность (ст.4 Закона об оценке). Для проведения процедуры оценки необходимо заключить с оценщиком договор со следующим содержанием (ст.10 Закона об оценке):

- объект оценки, точно указанный и описанный;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

- сведения об оценщике, в том числе об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Закона об оценке, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. По результатам оценки оценщик составляет отчет, в котором указывает дату составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу,
- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки; стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата; дату определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ст.11 Закона об оценке). Сведения, содержащиеся в отчете, удостоверяют итоговую рыночную стоимость земельного участка. Они могут быть использованы для заключения сделки с оцененным земельным участком по цене, указанной в отчете (ст.12 Закона об оценке)[НПБ 5].

О проведении работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Белгородской области.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" для обеспечения соответствия кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом стандартов оценки уровню рыночной стоимости объектов для введения налога на недвижимость на территории Белгородской области:

**1.**Провести в 2015 году государственную кадастровую оценку объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области.

**2.**Департаменту имущественных и земельных отношений Белгородской области (Шамаев В.П.):

- выступить государственным заказчиком работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Белгородской области;

- обеспечить утверждение результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости не позднее 25 ноября 2015 года.

**3.**Рекомендовать Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области (Захаров Е.Н.), филиалу Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Белгородской области (Ансимов А.В.):

- до 5 июля 2015 года обеспечить проведение необходимых мероприятий по повышению уровня полноты и достоверности сведений государственного кадастра недвижимости о характеристиках объектов недвижимости, включая сведения об отнесении объектов к кадастровым кварталам;-не позднее 10 июля 2015 года отношений Белгородской области перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 5 июля 2015 года.

**4.**Рекомендовать администрациям муниципальных районов и городских округов:

- содействовать в организации работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории соответствующих муниципальных образований Белгородской области;

- организовать взаимодействие соответствующих органов и организаций по сбору и предоставлению исходных данных, необходимых для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

**5.**Департаменту финансов и бюджетной политики Белгородской области (Боровик В.Ф.) обеспечить финансирование работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости на территории Белгородской области за счет средств областного бюджета.

**6.**Контроль за исполнением распоряжения возложить на департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области (Шамаев В.П.).

Об исполнении распоряжения информировать к 15 января 2016 года[НПБ 3].

## **Глава 2. Комплексный анализ земельно-имущественного комплекса поселка Дубовое**

### **2.1. Общая характеристика поселка**

На территории поселения располагаются три населенных пункта: п. Дубовое, с. Репное, с. Шагаровка. Административный центр - поселок Дубовое. Поселок Дубовое расположен на юго-западных склонах среднерусской возвышенности в 3 километрах от города Белгород[19].

Дубовское сельское поселение граничит с Тавровским, Майским, Головинским сельскими поселениями, а также с городом Белгород (на севере).

Дубовское сельское поселение расположено на площади 3765 га. Общая численность населения составляет 8504 человек.

Историю села помогали воссоздать коренные жители поселка, так как документы сгорели во время пожара здания сельского совета. Это Миткаловы, Алексеенко, Иванченко, Пожаровы, Демиденко, Красюковы, которые и по сей день живут в нем. По рассказам очевидцев, в период сталинских репрессий, на территории настоящего поселка находился лагерь, где заключенные отбывали срок за нарушение закона. На месте теперешней конторы находилась проходная на территорию лагеря, где были построены длинные, покрытые соломой бараки для заключенных. Там же на территории лагеря был клуб полуподвального типа, небольшой магазин. В лагере работали местные жители, которые жили в землянках в селе Дарус, что близ лагеря. После ликвидации лагеря в 1953 году жители сами убирали колючую проволоку, сторожевые вышки, а магазин, клуб и бараки еще долго использовали, пока не построили новые здания.

Начало создаваться хозяйство. Первые рабочие приезжали по приглашению, объявлению. Расселяли их в бараках. Со временем были построены первые одноэтажные дома по улице Садовой №№ 4, 5, 6, 7. В 1959 году появились

двухэтажные дома, куда переселили людей, живших в землянках у многовекового дуба. Отсюда и название поселка — Дубовое. С близлежащего хутора люди тоже переселились. Расселение производилось по несколько семей в каждую квартиру.

На основе этого хозяйства Белгородским районом решено было создать государственное хозяйство (совхоз). В первые годы существования хозяйство относилось к с.Бессоновка. Это создавало определенные неудобства. В 1958 году было решено отделить хозяйство от Бессоновки и на данной территории создать отдельное хозяйство и прикрепить к нему села — Дарус, Репное, Шагаровка. Так образовался плодово-ягодный совхоз «Дубовое», в нем выращивали яблоки, груши, черешню, абрикосы, сливы, крыжовник, малину, землянику. Дубовской сельский совет открыт в 1973 году. До этого поселок относился к Тавровскому сельскому совету[19].

За последние пять лет население увеличилось в три раза за счет переселенцев с районов Крайнего Севера, стран ближнего зарубежья. Население поселка многонационально. Помимо русских, которые составляют большую часть населения, на территории сельского поселения проживают: украинцы, молдаване, удмурты, татары, евреи, чукчи, грузины, азербайджанцы, таджики и люди других национальностей. Население в основном работает и учится в учреждениях города Белгорода.

На территории Дубовского сельского поселения осуществляют свою деятельность две небольших организации ООО «Управляющая компания жилищным фондом п. Дубовое» и МУП «Эколандшафт и благоустройство».

ООО «Управляющая компания жилищным фондом п. Дубовое» работает с 1995 года. Штатной численностью в 98 человек и 12 единицами техники обслуживает жилой фонд Дубового, Таврово и Никольского общей площадью 168,3 тыс. кв.м., 6 600 чел. населения, 3 411 квартир в многоэтажных домах. Наводит чистоту и порядок на территории, за год вывезли на городскую свалку 35,5 тыс. куб. м. мусора.



МУП «Эколандшафт и благоустройство» с 2008 года со штатной численностью в 24 человека обслуживает весь Белгородский район, занимается благоустройством и озеленением. В 2015 году только по Дубовскому сельскому поселению ими выполнено работ на сумму более 1 млн. 100 тыс. рублей. Это работы по очистке уличной сети дорог от снега и посыпка их песко-соляной смесью, ликвидация аварийных деревьев, благоустройство территории, покос травы, высаживание цветов и обустройство клумб.

Весомый вклад в обеспечение жителей рабочими местами вносят зарегистрированные на территории 489 предприятий малого бизнеса.

Более 100 из них осуществляют свою деятельность на территории Дубовского сельского поселения. Это: 6 парикмахерских, 4 автосервиса, 2 мастерских по ремонту обуви и одежды, 3 аптечных пункта, 2 автозаправки, типография, 3 швейные мастерские, фотография и другие. Большое количество трудоспособного населения занято в социальной сфере.

Главное стратегическое направление социально-экономического развития Дубовского сельского поселения — это дальнейшее развитие малого предпринимательства, так как на территории поселения нет крупных промышленных и сельскохозяйственных предприятий. Малый бизнес создает благоприятные условия для расширения возможностей человека, проявления его деловой инициативы, позволяет обеспечить постоянный источник дохода граждан, создать рабочие места, тем самым решает задачи улучшения благосостояния жителей.

Для обеспечения жителей услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания активно работают более 40 торговых точек, которые обеспечивают население промышленными и продовольственными товарами.

Среди них крупнейший ТРЦ «Сити-Молл «Белгородский», 2 ТЦ «Магнит», 2 ТЦ «Фермер», 3 строительных магазина, в 2013 году начали функционировать ТЦ «Строй Депо» и ТЦ «Идеал».

На территории осуществляют свою деятельность 4 крестьянско-фермерских хозяйства.

Основное направление деятельности крестьянско-фермерских хозяйств - растениеводство (выращивание зерновых культур и овощей на открытом грунте).

В Дубовском сельском поселении имеется 4165 частных домовладения.

В 107 из них ведется личное подсобное хозяйство.

Демографическая ситуация на территории поселения имеет положительный баланс. В 2015 году родилось 139 ребенка, умерло - 78 человека. Численность жителей за год увеличилась на 695 человек. Улучшение демографической ситуации отражает повышение качества жизни населения.

Одним из основных показателей оценки качества жизни населения является обеспеченность жильем.

На территории работают по нашим оценкам две большие строительные компании ООО «Современный дом» и ООО «Инвестиционная компания «Улитка», которые строят многоквартирные жилые дома.

В мкр. «Центральном» и в мкр. «Улитка» заселено по 6 многоквартирных домов. Строительство не прекращается и активно ведется.

Готовятся к сдаче 2 детских сада и 4 многоквартирных дома. Планируется начало строительства еще 1 многоквартирного дома на улице Зеленой. Частный сектор тоже активно застраивается.

На территории Дубовского сельского поселения имеется 4 693 земельных участка. На 1 января 2016 года в поселении насчитывается 2099 домовладений. В 2015 году введено в эксплуатацию 173 дома.

В целях обеспечения экологически благоприятной среды для проживания населения, улучшения содержания сельской территории осуществляются мероприятия по санитарной очистке и благоустройству территории. Постоянно проводится уборка площадок, парков, улиц, лесопарковой зоны. Основной объем работ производится силами ООО «Управляющая компания жилищным фондом п. Дубовое» и работниками по благоустройству администрации.

Большой вклад в наведение порядка вносят жители села, которые принимают активное участие в его благоустройстве. Для поддержания этой инициативы в 2013 года организован конкурс на «Лучшее подворье» с подведением итогов и награждением победителей.

Помощь в решении вопросов содержания территории начинает осуществлять, созданное в Дубовском сельском поселении территориальное общественное самоуправление «мкр. Улитка». Жители микрорайона, участвующие в территориальном общественном самоуправлении, принимают активное участие в следующих мероприятиях:

- проведение субботников по очистке территории, озеленению;
- проведение собраний с жителями по активизации работы по поддержанию чистоты и порядка в микрорайоне;
- обеспечение общественного порядка[19].

В настоящее время в небольшом, но современном поселке, есть школа, детский сад, Дом культуры, врачебная амбулатория, библиотека, почта.

Дубовское сельское поселение включает в себя три населенных пункта – поселок Дубовое и села Репное и Шагаровка, расположено на южной окраине города Белгорода, административного центра Белгородской области.

Центром Дубовского сельского поселения является поселок Дубовое. В настоящее время – это современный газифицированный, электрифицированный, обеспеченный холодной и горячей водой поселок.

В настоящее время поселение входит в одно из восьми направлений развития Белгородской агломерации. Преимуществом развития жилищного строительства на данной территории является выгодное экономико-географическое расположение, близость к областному центру, удобные транспортные связи, инвестиционная привлекательность, наличие близ расположенного лесного массива и рекреационной зоны в пойме Белгородского водохранилища для организации зон активного и тихого отдыха.

Площадь поселения в существующих границах составляет 4338,06 га. Численность населения на 01 января 2016 года составляет 10705 человек из

них: п. Дубовое - 10060 человек, с. Репное - 535 человек, с. Шагаровка - 110 человек.

История названия поселка связана со знаменитым дубом – патриархом всех деревьев в округе, которое растет и красуется в парке отдыха п. Дубовое. По легендам название населенного пункта связано с героическими страницами нашей страны. По преданию утверждают, что на территории поселения Богданом Хмельницким был посажен дуб в честь воссоединения Украины с Россией[19].

В 1953 году по инициативе руководства района был создан совхоз. С 1956 года ведется активная застройка поселка. Застраивается улица Садовая, строятся первые шесть двухэтажных домов, общежития и четырех-пятиэтажные жилые дома.

В 50-е годы на территории поселка было создано плодоводческое хозяйство, которое в дальнейшем было реорганизовано в ЗАО «Дубовое». Площадь садов и ягодников к тому времени составляла около 700 га. ЗАО «Дубовое» было закрыто только после 2005 года.

Общая площадь Дубовского сельского поселения составляет 4157 гектаров, в том числе:

- земли поселений - 2421 гектар (58,0 %);
- земли сельхозназначения - 947 гектар (23,0 %);
- земли лесного фонда - 700 гектар (17,0 %);
- земли садоводческих товариществ за чертой населенных пунктов - 56 гектар (1,0 %);
- земли промышленные - 33 гектаров (1,0 %)

Территория включает 3 населенных пункта, численность населения в которых составляет:

поселок Дубовое - 11030 чел.  
 село Репное - 587 чел.  
 село Шагаровка - 133 чел.

Общая численность населения составляет 11 750 чел., из них

мужчин 5657 чел., женщин 6093 чел, в том числе:

трудоспособного населения	- 6105 человек
пенсионеров и инвалидов	- 2783 человека
детей до 18 лет	- 1337 человек
детей от 0 до 6 лет	- 775 человека
студентов	- 750 человек

Из трудоспособного населения:

- 5065 человек работают в экономике;
- 103 человека работают за пределами области;
- 36 человека зарегистрированы на учете в центре занятости.

На территории Дубовского сельского поселения осуществляет свою деятельность «Управляющая компания жилищным фондом п. Дубовое».

Управляющая компания работает с 1995 года. Штатной численностью в 98 человек и 12 единицами техники обслуживает жилой фонд Дубового, Таврово и Никольского общей площадью 168,3 тыс. кв.м., 6 600 чел. населения, 3 411 квартир в многоквартирных домах. Наводит чистоту и порядок на территории, за год вывезли на городскую свалку 35,5 тыс. куб. м. мусора.

Весомый вклад в обеспечение жителей рабочими местами вносят зарегистрированные на территории более 489 предприятий малого бизнеса.

Более 100 из них осуществляют свою деятельность на территории Дубовского сельского поселения. Это: 6 парикмахерских, 4 автосервиса, 2 мастерских по ремонту обуви и одежды, 3 аптечных пункта, 2 автозаправки, типография, 3 швейные мастерские, фотоателье и другие.

Дубовское сельское поселение имеет большую сеть социальных объектов:

- Школа;
- Детский сад;
- Амбулатория;
- Фельдшерско-акушерский пункт;
- Дворец культуры;

- Сельская библиотека и детская районная библиотеки;
- Отделение почтовой связи;
- Филиал Сбербанка;
- Храм в честь иконы Божьей Матери «Спорительница хлебов»

Муниципальное образовательное учреждение «Дубовская средняя общеобразовательная школа с углубленным изучением отдельных предметов» - победитель областного рейтинга по итогам оценки качества работы образовательных учреждений в номинации «Школы повышенного уровня». Педагогических работников 73 человека. На 1 сентября 2016 года в 46 классах обучается 1134 ученика. Школа обеспечена необходимым современным оборудованием.

Детский сад капитально отремонтирован и введен в эксплуатацию 2 мая 2012 года, количество сотрудников 66 человек, 14 групп детей с общей численностью 374 человека. Территория садика составляет 15 184 кв.м., полностью благоустроена.

На территории Дубовского сельского поселения также имеются 3 частных детских сада, которые частично снимают проблему устройства детей в дошкольные учреждения. В 2012 году начато строительство 2-х детских садов в мкр. Центральный, мкр. Улитка на 180 мест каждый. В этом году детский сад в мкр. Центральный завершает подготовку пакета документов для ввода в эксплуатацию и в скором времени ожидаем открытие его открытие.

Автономное учреждение Культуры «Дубовской Дворец культуры» функционирует с 2010 года. Во Дворце культуры имеются: зрительный зал на 278 посадочных мест, спортивный зал, тренажерный зал, зал торжеств, интернет-зал, в штате 59 сотрудников.

Сумма собственного дохода в 2015 году составила 5359 тыс. руб. Муниципальные задания выполнены по всем направлениям. На базе Дворца культуры функционируют 2 библиотеки: детская районная и сельская.

Для оказания первичной медицинской помощи на нашей территории ра-

ботает амбулатория, в штате 30 сотрудников (из них 9 врачей), число посещений врачей в 2016 году составило 40 135 человек.

В центре поселка в 2003 году построен храм в честь иконы Божьей Матери «Спорительница хлебов». При храме работает воскресная школа.

На территории лесопарковой зоны растет знаменитый дуб. По приданию утверждают, что дуб посажен Богданом Хмельницким в честь воссоединения Украины с Россией. Дерево объявлено памятником природы и взято под охрану государства, а с 2012 года дуб стал брендом Белгородского района.

Главное стратегическое направление социально-экономического развития Дубовского сельского поселения – это дальнейшее развитие малого предпринимательства, так как на территории поселения нет крупных промышленных и сельскохозяйственных предприятий. Малый бизнес создает благоприятные условия для расширения возможностей человека, проявления его деловой инициативы, позволяет обеспечить постоянный источник дохода граждан, создать рабочие места, тем самым решает задачи улучшения благосостояния жителей.

Для обеспечения жителей услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания активно работают более 40 торговых точек, которые обеспечивают население промышленными и продовольственными товарами.

Среди них: ТРЦ «Сити-Молл «Белгородский», 2 ТЦ «Магнит», 2 ТЦ «Фермер», 3 строительных магазина, в 2013 году начали функционировать ТЦ «Строй Депо» и ТЦ «Идеал».

На территории осуществляют свою деятельность 4 крестьянско-фермерских хозяйства. Основные направления деятельности крестьянско-фермерских хозяйств: растениеводство - выращивание зерновых культур и овощей на открытом грунте.

В Дубовском сельском поселении имеется 2289 частных домовладения.

В 107 из них ведется личное подсобное хозяйство. Семейных ферм на территории поселения зарегистрировано 11. Экономически активных личных подсобных хозяйств - 6, из них содержат скот 4 хозяйства. Егоров Александр

Иванович на своем ЛПХ выращивает перепелов.

Поголовье скота в личных подсобных хозяйствах составляет: крупный рогатый скот - 18 голов, коз – 3 головы, кроликов – 55 голов, пчелосемей – 8 хозяйств в которых содержат около 120 пчелосемей.

Демографическая ситуация на нашей территории имеет положительный баланс. В 2015 году родилось 159 детей, умерло – 64 человека. Численность жителей за год увеличилась на 1045 человек. Улучшение демографической ситуации отражает повышение качества жизни населения.

Одним из основных показателей оценки качества жизни населения является обеспеченность жильем.

На территории поселения, по нашим оценкам, работают две большие строительные компании «Современный дом» и ООО «Инвестиционная компания «Улитка», которые строят многоквартирные жилые дома.

В мкр «Центральном» и в мкр «Улитка» заселено по 8 многоквартирных домов. Строительство многоквартирных домов в данных микрорайонах активно продолжается.

Готовятся к сдаче 2 детских сада и 4 многоквартирных дома. Планируется начало строительства еще 1 многоквартирного дома на улице Зеленой. Частный сектор тоже активно застраивается.

В целях реализации программы «Зеленая столица» на территории Дубовского сельского поселения ежегодно высаживаются цветы и молодые деревья. Так в весной 2016 года только на территории п. Дубовое оформлено цветами более 489 м<sup>2</sup> цветочных клумб.

На территории ведется активная работа по ее благоустройству. Установлен гимнастический городок на стадионе п. Дубовое, произведен ремонт дворовой территории домов 1 «в» и «д» по ул. Ягодная. В этом же дворе установлена детская площадка. В с. Репное произведен ремонт дорожного покрытия в районе остановочного павильона. Ведутся работы по оборудованию новых парковочных мест в районе школы. В настоящее время идет строительство дороги в районе дома 2г по ул. Зеленая. В частном секторе начата работа



по асфальтированию участка дороги по ул. Радужная.

С каждым годом увеличивается количество освещенных улиц. В настоящее время установлено и принято на обслуживание 1735 фонарей уличного освещения. Ведется постоянная работа по благоустройству территории кладбищ.

В целях обеспечения экологически благоприятной среды для проживания населения, улучшения содержания сельской территории осуществляются мероприятия по санитарной очистке и благоустройству территории. Постоянно проводится уборка площадок, парков, улиц, лесопарковой зоны. Основной объем работ производится силами УК ЖКХ и работниками МБУ «Белэк-осервис».

Большой вклад в наведение порядка вносят жители села, которые принимают активное участие в его благоустройстве. Для поддержания этой инициативы в 2016 года организован конкурс на «Лучшее подворье» с подведением итогов и награждением победителей.

На сегодняшний день остается много вопросов по проведению коммуникаций в «заброшенных микрорайонах» - «Новодубовском», «Лесном», «Княжеском».

Приоритетными задачами являются:

- улучшение уровня жизни населения,
- обеспечение жителей качественными услугами по медицинскому обслуживанию, образованию, культурному досугу,
- пропаганда здорового образа жизни
- духовное развитие населения.

Для этого территория имеет весь необходимый потенциал.

## **2.2. Функциональное зонирование территории поселка Дубовое: современное состояние и перспективные направления**

Предложения по перспективному функциональному зонированию представлены на «Схеме функционального зонирования и первоочередного градостроительного освоения» (Приложение).

В настоящем проекте регламентация градостроительной деятельности на территории Дубовского поселения предполагается на основе зонирования по признакам функционального использования, пространственно-ландшафтной однородности.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.ст. 34 и 35 на территориях поселений на стадии разработки «Правил землепользования и застройки» могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреации и природного и историко-культурного наследия, социального назначения[12].

Развитие Белгородской агломерации предполагает размещение на территории Дубовского сельского поселения жилых микрорайонов с комплексом необходимых социально-культурных объектов, развитие транспортных связей и инженерных сетей. Развитие Дубовского поселения обусловлено высоким уровнем освоенности территории, многочисленными и разнообразными связями поселения с г. Белгородом - административным центром области, с другими поселениями, наличием мест приложения труда, достаточно интенсивным жилищным строительством. Развитие поселения предполагает дальнейшее улучшение условий проживания, обеспечение существующих и проектируемых жилых микрорайонов комплексом необходимых социально-культурных объектов, развитие транспортных связей и инженерных сетей.

На территории поселения выделены следующие функциональные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, транспортной и инженерной инфраструктур, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования .

Застройка жилых кварталов преимущественно малоэтажная усадебная, с небольшим количеством многоквартирной застройки в центральной части поселка. В последнее время строительство новых кварталов ведется коттеджной застройкой. В поселении сложилась моноцентричная система размещения общественно-делового центра, которая не позволяет обеспечить нормативные радиусы доступности к объектам социального назначения. В центре поселка Дубовое находятся администрация, библиотека, школа, аптека, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, отделение связи и т.п. Главным недостатком данной системы обслуживания является ограниченная доступность учреждений обслуживания для значительной части жителей удаленных микрорайонов.

В последнее время проектируются пригородные жилые комплексы (ПЖК) с необходимым набором объектов социального, торгового и культурно-бытового назначения на территориях отдаленных от общественно-делового центра поселения, что создает предпосылки для развития полицентричной системы обслуживания, как наиболее удобной для жителей.

Архитектурно-планировочное решение предусматривает преобразование системы центров, благоустройство существующих и строящихся жилых кварталов, комплексное проектирование новых ПЖК, развитие рекреационных зон, увеличение площади озеленения, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни населения.

Территория поселения разделена на ПЖК с коттеджной застройкой. Для удобства жителей микрорайонов и обеспечения их социально-культурными объектами с нормативными радиусами доступности, принята полицентричная система размещения общественно-деловых центров. В центрах размещены дошкольные и общеобразовательные учреждения, амбулатории, аптеки, клубы, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, КБО, химчистки, бани, отделения сбербанков и связи, опорные пункты охраны порядка, базы ТСЖ и пункты приема вторичного сырья. В целом поселение

будет обеспечено поликлиникой, станцией скорой медицинской помощи, библиотекой, пожарным депо и т.д. [15].

Общественные центры объединены удобными транспортными и пешеходными связями. Архитектурно - планировочное решение предусматривает значительные площади озеленения внутри ПЖК, развитую рекреационную зону, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни. Необходимо также разработать комплекс мер по улучшению условий жизни населения, проживающего в пределах санитарно-защитных зон промышленных и коммунально-складских предприятий, автомагистралей.

### **2.3. Стратегия градостроительного развития**

Основная цель разработки генерального плана – создание градостроительных предпосылок для повышения качества жизни, формирования благоприятной среды жизнедеятельности путем:

- развития части пространственного каркаса района, способствующего решению важных задач и повышению темпов развития экономики за счет интенсификации и повышения устойчивости ее внешних связей;

- повышения устойчивости социального и экономического развития поселения посредством повышения качества жизни его жителей на основе повышения качества среды их жизнедеятельности, строительство недостающих социальных объектов;

- повышения конкурентоспособности экономики за счет повышения эффективности использования ее территории.

Выбор мер достижения поставленных целей базировался на принципах:

- учета взаимосвязанности процессов, изменяющих состояние территории, базирующихся на знании объективных закономерностей ее развития;

- учета необходимости соблюдения баланса связанных с развитием территории интересов различных слоев и групп населения и видов реализуемых ими функций;
- учета долгосрочности последствий реализации принимаемых решений;
- применения объективных, научно-обоснованных критериев определения целей и решений поставленных задач;
- обеспечения гласности и возможности осуществления контроля решения поставленных задач[8].

Дальнейшее развитие Белгородской агломерации предполагает размещение на территории Дубовского сельского поселения жилых микрорайонов с комплексом необходимых социально-культурных объектов, развитие транспортных связей и инженерных сетей. Развитие Дубовского поселения обусловлено высоким уровнем освоенности территории, многочисленными и разнообразными связями поселения с г. Белгородом - административным центром области, с другими поселениями, наличием мест приложения труда, достаточно интенсивным жилищным строительством. Развитие поселения предполагает дальнейшее улучшение условий проживания, обеспечение существующих и проектируемых жилых микрорайонов комплексом необходимых социально-культурных объектов, развитие транспортных связей и инженерных сетей.

На территории поселения выделены следующие функциональные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, транспортной и инженерной инфраструктур, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования .

Застройка жилых кварталов преимущественно малоэтажная усадебная, с небольшим количеством многоквартирной застройки в центральной части поселка. В последнее время строительство новых кварталов ведется коттеджной застройкой. В поселении сложилась моноцентричная система размещения общественно-делового центра, которая не позволяет обеспечить нормативные радиусы доступности к объектам социального назначения. В центре

поселка Дубовое находятся администрация, библиотека, школа, аптека, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, отделение связи и т.п. Главным недостатком данной системы обслуживания является ограниченная доступность учреждений обслуживания для значительной части жителей удаленных микрорайонов[10].

В последнее время проектируются пригородные жилые комплексы (ПЖК) с необходимым набором объектов социального, торгового и культурно-бытового назначения на территориях отдаленных от общественно-делового центра поселения, что может стать первым шагом к созданию полицентричной системы обслуживания, как наиболее удобной для жителей. Необходимо и дальше развивать именно такую систему общественных центров.

Архитектурно-планировочное решение предусматривает преобразование системы центров, благоустройство существующих и строящихся жилых кварталов, комплексное проектирование новых ПЖК, развитие рекреационных зон, увеличение площади озеленения, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни населения.

Территория поселения разделена на ПЖК с коттеджной застройкой. Для удобства жителей микрорайонов и обеспечения их социально-культурными объектами с нормативными радиусами доступности, принята полицентричная система размещения общественно-деловых центров. В центрах размещены дошкольные и общеобразовательные учреждения, амбулатории, аптеки, клубы, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, КБО, химчистки, бани, отделения сбербанков и связи, опорные пункты охраны порядка, базы ТСЖ и пункты приема вторичного сырья. В целом поселение будет обеспечено поликлиникой, станцией скорой медицинской помощи, библиотекой, пожарным депо и т.д..

Общественные центры объединены удобными транспортными и пешеходными связями. Архитектурно - планировочное решение предусматривает значительные площади озеленения внутри ПЖК, развитую рекреационную зону, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические

условия жизни. Необходимо также разработать комплекс мер по улучшению условий жизни населения, проживающего в пределах санитарно-защитных зон промышленных и коммунально-складских предприятий, автомагистралей[19].

### **Глава 3. Особенности современной кадастровой оценки земельно-имущественного комплекс поселка**

### **3.1. Сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости различных видов недвижимости поселка Дубовое**

Поселок Дубовое выступает как основной объект государственной оценки земель, его мы и будем анализировать. Численность населения поселка составляет 8504 тысяч человек (менее 10 тыс. человек), поэтому работы по государственной кадастровой оценке проходили по второй технологической линии.

Город Белгород выступает как второстепенный объект государственной оценки земель, проанализировав его мы будем использовать данные города для сравнения результатов с п.Дубовое. Численность населения города составляет 387 090 тысяч человек (более 10 тыс. человек), поэтому работы по государственной кадастровой оценке проходили по первой технологической линии.

Проанализируем кадастровую стоимость земель п.Дубовое по видам разрешенного использования.

Из рисунка 3.1 в п.Дубовое максимальный УПКС – 4244,13 руб/кв.м – земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, 3985,09 руб/кв.м - земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания и 2985,39 руб/кв.м - земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Это свидетельствует о развитости рынка земель данных видов функционального использования, их высокой рыночной стоимости и выгодном местоположении. Так же эти значения указывают на высокие показатели, характеризующие уровень социально – экономического развития территории и на показатели характеризующие функционально – планировочную структуру



населенного пункта и местоположение потенциалов влияния и объектов оценки территории.

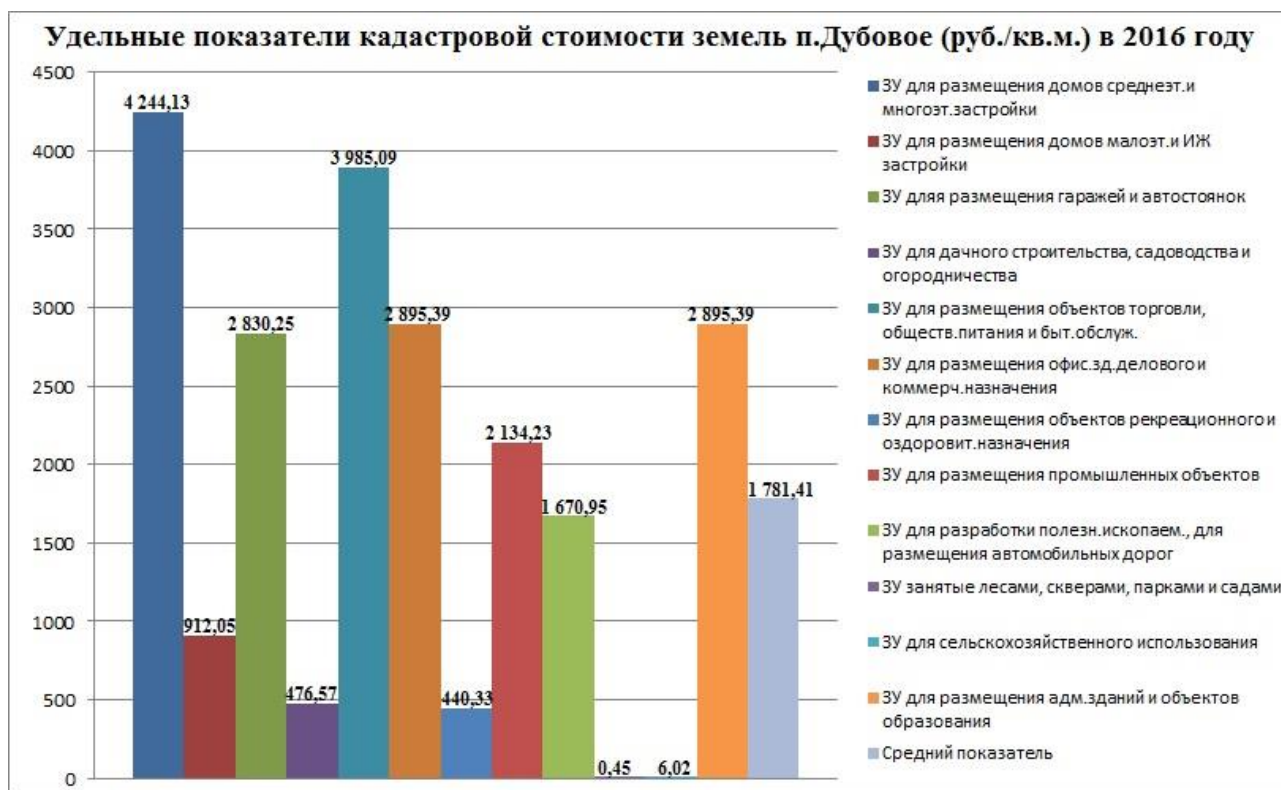


Рис. 3.1.1. Удельные показатели кадастровой стоимости земель п.Дубовое

Минимальные удельные показатели кадастровой стоимости п.Дубовое – 0,45 руб/кв.м – земельные участки занятые лесами, скверами, парками и садами, 6,02 руб/кв.м – земельные участки для сельскохозяйственного использования. У данных земель низкие значения удельных показателей кадастровой стоимости связаны с тем, что земли этих видов функционального использования находятся в государственной собственности и не вовлечены в гражданский оборот.

Далее проведем анализ кадастровой стоимости земель г.Белгорода так же по видам разрешенного использования. Рассмотрим данные минимальных и максимальных удельных показателей.



Рис. 3.1.2. Минимальные удельные показатели кадастровой стоимости земель г.Белгорода



*Рис. 3.1.3.* Максимальные удельные показатели кадастровой стоимости земель г.Белгорода

Максимальные удельные показатели кадастровой стоимости земель г.Белгорода идентичны показателям п.Дубового.

Это говорит о том, что п.Дубовое – развитый населённый пункт, обладает развитым рынком земельных участков, имеет высокое социально – экономическое развитие территории – именно из этих показателей мы можем сделать вывод, что поселок развивается на уровне с городом.

Не смотря на немногочисленное население поселка, Дубовское поселение повышает уровень благоустройства, имеет multifunctional недвижимость, с помощью, которой люди развиваются, зарабатывают деньги и могут заниматься любой сферой деятельности[НПБ 9].

Далее мы проведем анализ данных кадастровой стоимости жилых и нежилых зданий, а также жилых и нежилых помещений.



*Рис. 3.1.4.* Показатели определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества п.Дубовое

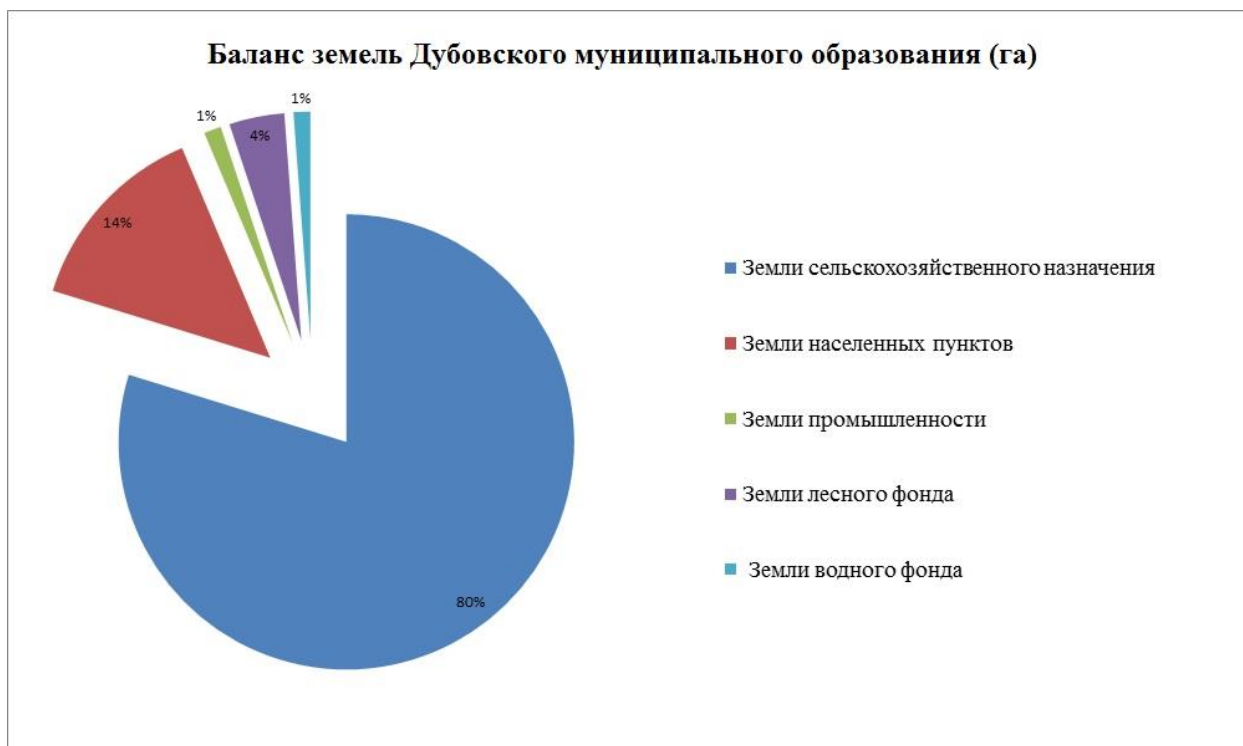


*Рис. 3.1.5. Показатели определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества г.Белгорода*

Анализируя показатели поселка и города, отчетливо видно, что стоимость жилых и нежилых зданий и помещений поселка значительно выше, стоимости этих же объектов в городе.

У жилых помещений наблюдается максимальная разница стоимости, а минимальная разница у жилых домов.

Такие различия стоимости свидетельствуют о том, что территория поселка более благоустроена, так же за счет меньшей площади поселка, как у жилых помещений, так и жилых домов минимальная степень отдаленности от центра, достаточно близко располагаются сады, школы, магазины, парки и скверы, что очень важно для населения[НПБ 10] .



*Рис. 3.1.6. Баланс земель Дубовского муниципального образования*

По диаграмме видно, что в балансе преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 80% и земли населенных пунктов – 14%, а минимальные значения у земель промышленности – 1% и водного фонда – 1%.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В целом можно сделать вывод, что поселок Дубовое – развитый населенный пункт, в нем развивается жилищное строительство, производится благоустройство территории, так же большая часть земель выделена под лесные

насаждения, под использование для производства, что немало важно для развития поселка.

### **3.2. Современные изменения подходов кадастровой оценки земельно-имущественного комплекса поселка**

Кадастровая оценка повышается с целью получения дополнительных налоговых поступлений в бюджет муниципального образования.

Налог на имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации вводится в действие и обязателен к уплате на территории Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области.

Налоговые ставки устанавливаются в следующих размерах:

1. 0,1% в отношении:

- жилых домов, жилых помещений;
- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);
- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2. 2% в отношении объектов налогообложения:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического

учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

5) в случае, если объект недвижимого имущества образован в результате раздела объекта недвижимого имущества или иного соответствующего законодательству Российской Федерации

6) объекты кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

3. 0,5% в отношении прочих объектов налогообложения[НПБ 10].

### **3.3. Экономические основы управления земельно-имущественным фондом поселка Дубовое**

Важную роль в оценке экономического использования земельно-имущественного комплекса играет характер собственности. Однако в последние годы доля земель, находящихся в собственности юридических лиц увеличивается.

Пока наибольшая часть земель населённых пунктов находится в муниципальной собственности. Однако эта доля уменьшается, за счёт перехода собственности в частные руки.

Максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости поселка Дубовое – 121,49 руб/кв.м - земли сельскохозяйственного использования, 116,97 руб/кв.м - земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, 114,40 руб/кв.м - земли под домами индивидуальной жилой застройки. Это говорит о развитости рынка земель данных видов функционального использования.

Минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости города – 22,29 руб/кв.м – земли под военными объектами, 22,56 руб/кв.м – прочие земли, 26,18 руб/кв.м - земли под обособленными водными объектами.

Высокая кадастровая стоимость земель в поселке сложилась потому, что развивается индивидуальное жилищное строительство; развит рынок земельных участков под магазинами, универмагами, рынками, ресторанами, парикмахерских и других предприятий бытового обслуживания – именно эти земли имеют высокую арендную плату[17].

Минимальные удельные показатели различны, низкая кадастровая стоимость сложилась из-за не высоких показателей, которые учитываются при государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, прежде всего это:

1. Численность населения;
2. Площадь населённого пункта;
3. Степень удалённости от районного и областного центра.

В результате проведённого нами исследования главным недостатком работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов поселка является: проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов по делению территории.

Мы предлагаем проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов таким образом, чтобы кадастровая стоимость рассчитывалась для каждого земельного участка в составе земель населённого пункта.



Основными формами платы за землю в соответствии с действующим законодательством являются земельный налог и арендная плата. В городах основой определения размера земельного налога являются зоны градостроительной ценности территории (или экономические оценочные зоны). Согласно положениям ст. 65 Земельного кодекса и гл. 31 Налогового кодекса РФ для налогообложения должна использоваться кадастровая стоимость земельного участка. Наиболее важным с точки зрения сбора земельных платежей являются земли населенных пунктов. В виде налогов и арендной платы за использование земель населенных пунктов было собрано около 85% всех платежей за землю[21].

Ставки земельного налога в городах устанавливаются в соответствии с региональными методиками, которые различаются, прежде всего, набором параметров и характеристик, учитываемых при определении ценности земельных участков. В 2001 г. Земельным кодексом предписывался переход к налогообложению земли от кадастровой стоимости земельных участков.

С принятием Федерального закона от 29.11.2004г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» в стране была кардинально изменена система налогообложения земли. С целью повышения эффективности использования земельных ресурсов и была принципиально реформирована система налогообложения земли, которая с 1 января 2006 г. уже единообразно действует на всей территории Российской Федерации. Как свидетельствуют данные, именно правильное законодательное закрепление расчета ставок по земельному налогу значительно повышает рост поступления в местный бюджет. Таким образом, рост суммы земельного налога за 2015 г. к 2005 г. составил 298,7%.

В настоящее время в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области № 448-ПП от 12.11. 2012 года со второго квартала 2013 года

действуют новые удельные показатели кадастровой оценки земель населенных пунктов. Данные по поселку Дубовое и Белгородскому району приведены в таблице 3.1.

Вовлечение в гражданский оборот выявленных земельных участков обеспечит дополнительные поступления в бюджетную систему области порядка 30 млн. рублей. В отношении земельных участков, за использование которых не поступают земельные платежи, органами местного самоуправления совместно с налоговыми органами проводится работа по принудительному взысканию существующей задолженности.

В настоящее время на основании утвержденных результатов инвентаризации многоквартирных домов ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Белгородской области осуществляет внесение сведений в базу данных ЕГРЗ и поэтапную передачу этих сведений в налоговые органы.

Таблица 3.1

## Удельные показатели кадастровой оценки земель (руб./кв.м.)

Земли	Много- этаж- ной за- стройки	Земли под до- мами ИЖ за- стройки	Дач- ных и са- до- вод- че- ских объ- еди- не- ний	Гара- жей и авто- стоя- нок	Под объек- тами тор- говли, обще- пита и быто- вого об- служ.	Учре- жде- ний и орга- низа- ций народ- ного обра- зова- ния	Под пром. объ- ек- тами	Под адм.- управл. и общ. объек- тами	Под воен- ными объек- тами	Под объек- тами оздро- вит. и ре- креац. назна- чения	Сель- хоз. ис- поль- зова- ния	Под ле- сами в по- сле- е- ниях	Под обособл. Вод- ными объек- тами	Про- чие	Сред- ний пока- за- тель
посе- лок Дубо- вое	2604,5	228,3	228,3	1721,72	152,9	2213,31	2477,55	22,1	1144,66	1207,72	63,36	0,45	4,31	2283,62	490,0
Бел- го- род- ский район	1661,72	84,11	84,11	1616,77	145,02	886,3	849,43	16,84	576,92	1207,72	63,36	0,45	4,31	524,7	219,00

Аналогичная работа проведена в отношении встроенных и пристроенных нежилых помещений.

В результате реализации вышеперечисленных мероприятий общий объем дополнительных платежей по всему массиву обследованных объектов составит 16,2 млн. рублей в год[20].

В ходе проведения инвентаризации органами местного самоуправления совместно с территориальными отделами Управления Роснедвижимости по Белгородской области и межрайонными инспекциями ФНС России установлено существенное расхождение в количестве земельных участков внесенных в базы данных названных служб, в том числе по причине несовместимости программных продуктов.

В связи с этим в настоящее время на территории муниципальных районов и городских округов области проводится работа по идентификации земельных участков и приведению в соответствие существующих баз данных.

Кроме того, совместно с управлением информатизации аппарата губернатора области разрабатывается программный продукт для учета не только объектов недвижимости, но и земельных участков, на которых они расположены, и предусмотренных за их использование земельных платежей по полному кругу плательщиков.

Важную роль в определении размеров платежей играет земельная рента. В условиях города земельная рента образуется в результате синтеза природных, антропогенных и природно-антропогенных факторов. В зависимости от способа распределения земельная рента может повышать благосостояние всего городского сообщества (как ассоциированного собственника городских земель) или только отдельной его части. В последние года достаточно большие площади земель, находящихся в собственности субъекта РФ и муниципалитета были переданы в пользование на праве аренды. Что обеспечило значительные поступления в бюджет поселка Дубовое.

И земельный налог, и арендная плата за землю имеют общую рентную сущность, однако выражают разные экономические отношения. Земельный

налог выражает отношения между государством и земельным собственником или землепользователем, основывающиеся на властном подчинении собственника воле государства. Регулируя величину земельного налога, земельная рента может изыматься городом в свою пользу. Арендная плата представляет собой имущественные отношения, основывающиеся на самостоятельности и равенстве собственника и арендатора. Т.е. арендная плата представляет собой взнос, который в соответствии с достигнутым соглашением арендатор платит арендодателю за право использовать принадлежащий ему земельный участок. Общим верхним пределом и арендной платы, и земельного налога является земельная рента[11].

В основе изменения системы налогообложения земли и определения платежей за землю должен быть реализован, прежде всего, научный подход, а не стремление обеспечить скорейшее пополнение бюджета. Та часть дохода от использования отдельного участка земли в городе, которая обусловлена его местоположением, природными свойствами, инженерной инфраструктурой и пр., должна возвращаться обществу в виде рентных платежей, и от нее необходимо четко отделять доход земельного участка, обусловленный деятельностью его владельца.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельные отношения, регулируемые Конституцией Российской Федерации, земельным и другим законодательством, в их процессе земля рассматривается как общенациональное достояние. Она используется и охраняется как основа жизни, деятельности и благосостояния народов России.

Но и остается рыночная оценка единичных земельных участков городских земель, с одной стороны, основывается на их кадастровой стоимости, а с другой стороны, предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлена уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а также необходимостью установления и учета пенообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель.

Итак, государственная кадастровая оценка земель - единообразное по способам определение кадастровой стоимости земельных участков, которое осуществляется на основании классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Массовая оценка – это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

Целью массовой оценки является справедливая и эффективная оценка всех объектов недвижимости, относящихся к некоторой юрисдикции, в целях исчисления поимущественного налога.

Согласно Федеральному закону № 28-ФЗ от 02.01.2000 г. государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового

учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Однако, в 2008 году был принят новый Федеральный закон от 13.05.2008 г. № 66-ФЗ Закон «О государственном земельном кадастре», пунктом 3 статьи 20 которого Федеральный закон № 28-ФЗ признан утратившим силу. С 1 марта 2008 года введено новое понятие - «государственный кадастр недвижимости».

Государственный кадастровый учет земельных участков представляет собой описание и индивидуализацию в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Дубовское сельское поселение граничит с Тавровским, Майским, Головинским сельскими поселениями, а также с городом Белгород (на севере).

Дубовское сельское поселение расположено на площади 3765 га. Общая численность населения составляет 8504 человек.

Максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости поселка Дубовое – 121,49 руб/кв.м - земли сельскохозяйственного использования, 116,97 руб/кв.м - земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, 114,40 руб/кв.м - земли под домами индивидуальной жилой застройки. Это говорит о развитости рынка земель данных видов функционального использования.

Минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости города – 22,29 руб/кв.м – земли под военными объектами, 22,56 руб/кв.м – прочие земли, 26,18 руб/кв.м - земли под обособленными водными объектами.

Высокая кадастровая стоимость земель в поселке сложилась потому, что развивается индивидуальное жилищное строительство; развит рынок земельных участков под магазинами, универсамами, рынками, ресторанами, парикмахерских и других предприятий бытового обслуживания – именно эти земли имеют высокую арендную плату.



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Варламов А. А., Лойко П. Ф., Ломакин Г.В., Петров Н. Е., Гальченко С. А. Научные основы земельного кадастра. // Под ред. А. А. Варламова. Учебное пособие ГУЗ - М., 1995. - 144 с.
2. Варламов А. А., Хисматулов О. Т., Левин Б. Г. Земельный кадастр субъекта Федерации. - Пермь: «Денор», 1997. - 272 с.
3. Власова Н. Ю. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города // Известия Уральского гос. эконом. ун-та. - 2009. - № 1. - С. 67-73.
4. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
5. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области/ Белгород. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Белгородской области, Белгородская облтипография, 2010.- 189 с.
6. Игнатов В. Г., Бутов В. И. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт: Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.
7. Засядь-Волк В. В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города // Управленческое консультирование. – 2005. - № 2. - С. 137-143.
8. Кириллов, С. Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.
9. Комов Н. В., Аратский Д. Б. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне – Нижний Новгород: Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.

10. Крюков В. Проблемы государственного управления в имущественно-земельном комплексе // Экономист. – 1998. - № 8. - С. 62-68.
11. Кухтин П. В. Маркетинг и экономическая оценка земельно-имущественного комплекса городов (населенных пунктов) : учеб.-метод. пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов ; Рос. науч. центр гос. и муницип. упр. - М., 2003. - 259 с.
12. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. / П.В. Кухтин – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
13. Нуриманов Х. Х. Стратегические направления совершенствования управления имущественным комплексом города [Екатеринбурга] // Стратегия развития Екатеринбурга : цели, задачи, направления, механизмы реализации: материалы Межрегион. науч.-практ. семинара. Екатеринбург, 6-7 апр. 2000 г. Екатеринбург, 2000 - С. 191-196.
14. Панасенкова Т. В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений // Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). - 2009. - № 1. - С. 28-33.
15. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С. А. Шемаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.
16. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.
17. Сай С. И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города. – М.: Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, РАГС, 2001. – 192 с.
18. Сайт Белгородстата [Электронный ресурс].-URL: <http://www.oblstat.belnet.ru>

19. Сайт Дубовского сельского поселения [Электронный ресурс].- URL: <http://belrn.ru/poseleniya/dubovskoe-selskoe-poselenie/>
20. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.
21. Трещевский Ю. И. Экономическая и социальная эффективность создания имущественно-земельных комплексов в крупном городе // Регион. экономика : теория и практика. - 2008. - № 3. - С. 55-61.
22. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт [электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.kadastr.ru>.
23. Харитонов Н. Ю. Развитие земельно-имущественных отношений в городе // Проблемы регион. экономики. – 2007. - № 1/2. - С. 163-168.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**Белгородская область Российской Федерации  
ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ ДУБОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

«19» ноября 2015 года

№ 42

***О налоге на имущество  
физических лиц***

В соответствии с главой 32 «Налог на имущество физических лиц» части второй Налогового кодекса Российской Федерации и статьи 64 Бюджетного кодекса Российской Федерации

**земское собрание Дубовского сельского поселения р е ш и л о :**

1. Установить на территории Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области налог на имущество физических лиц, с определением налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения, принадлежащего на праве собственности физическим лицам.

2. Налог на имущество вводится в действие в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязателен к уплате на территории Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области.

3. Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как кадастровая стоимость, указанная в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 403 Налогового кодекса Российской Федерации.

4. Налоговые ставки устанавливаются в следующих размерах:

1) 0,1 процента в отношении:

- жилых домов, жилых помещений;
- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);
- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 процента в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 Налогового Кодекса Российской Федерации, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

3) 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения.

5. Налоговые льготы предоставляются в соответствии со статьей 407 Налогового кодекса Российской Федерации.

6. Налог подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 1 октября года, следующего за истекшим налоговым периодом.

7. Признать утратившими силу решение земского собрания Дубовского сельского поселения от 14.10.2014 года № 93 «О налоге на имущество физических лиц».

8. Опубликовать настоящее решение в газете «Знамя» и разместить на сайте администрации Дубовского сельского поселения: [www.admdub.ru](http://www.admdub.ru).

9. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2016 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня опубликования настоящего решения в газете «Знамя» и не ранее 1-го числа очередного налогового периода.

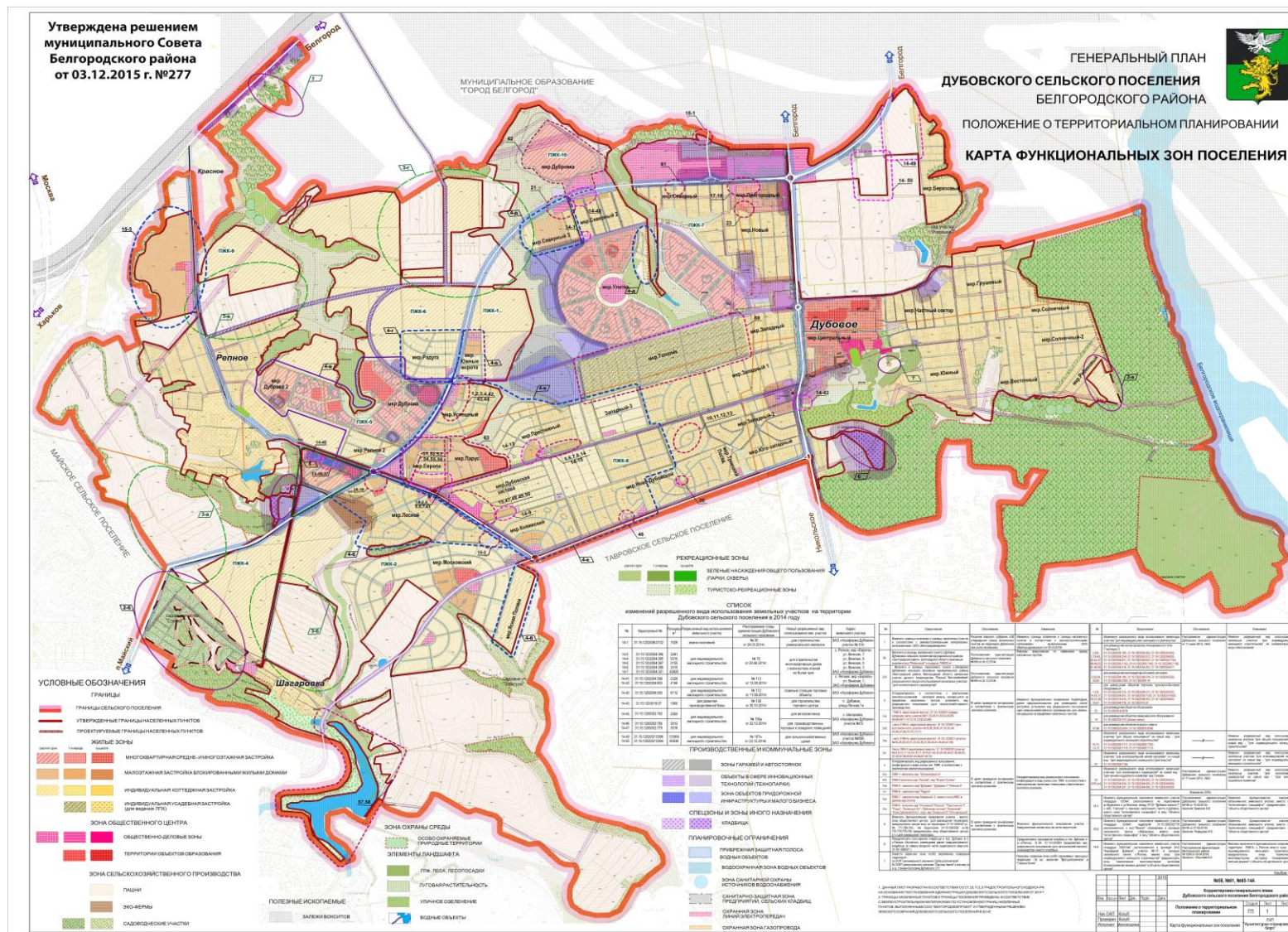
10. Контроль выполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию земского собрания по бюджету, финансовой и налоговой политике (Кушнарев И.Н.).

**Глава Дубовского  
сельского поселения**

**В.Кобцев**



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2





ПРИЛОЖЕНИЕ 3

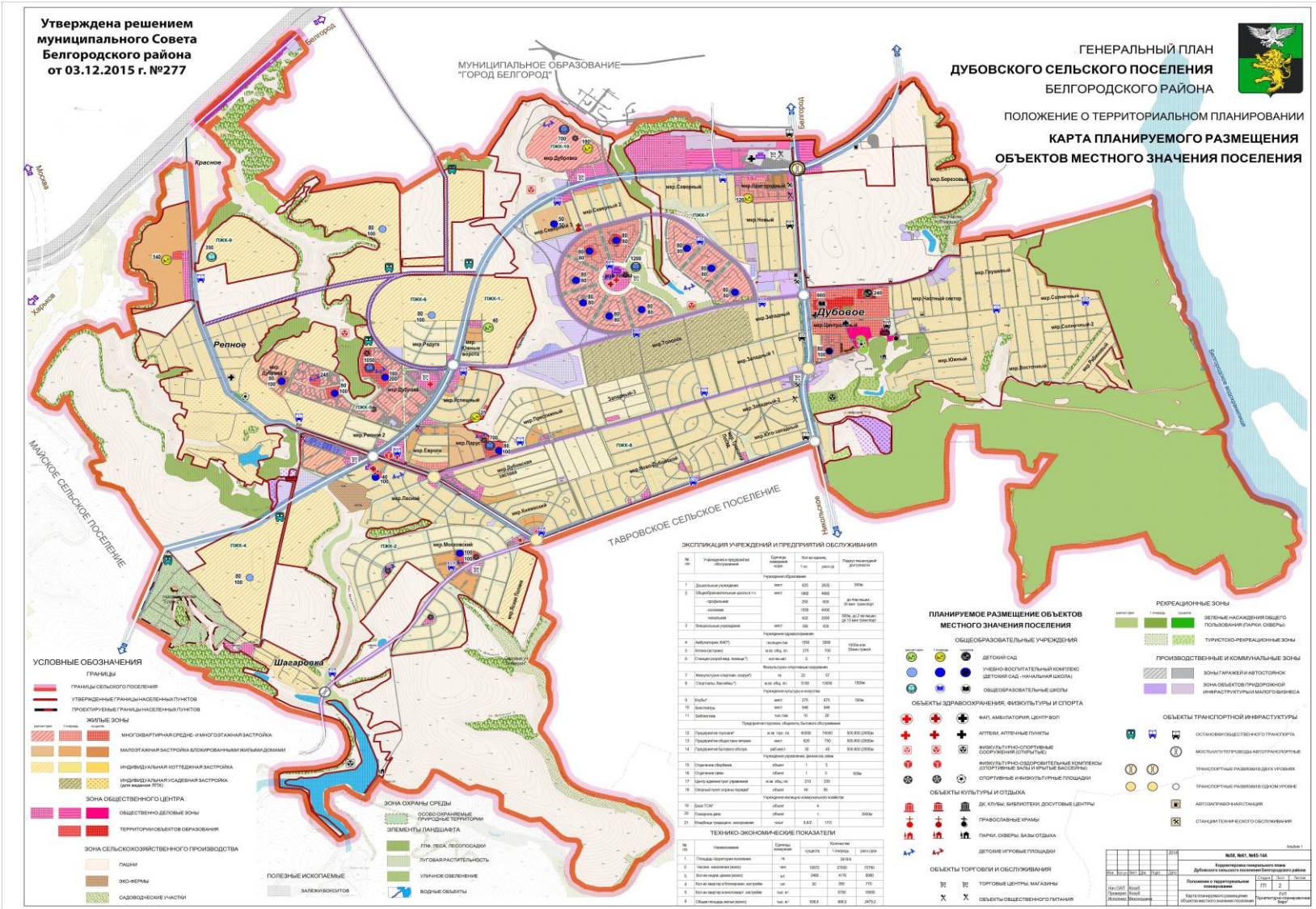






Рис.1. Принципиальная структура процесса управления

Земельно- имущественным комплексом

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

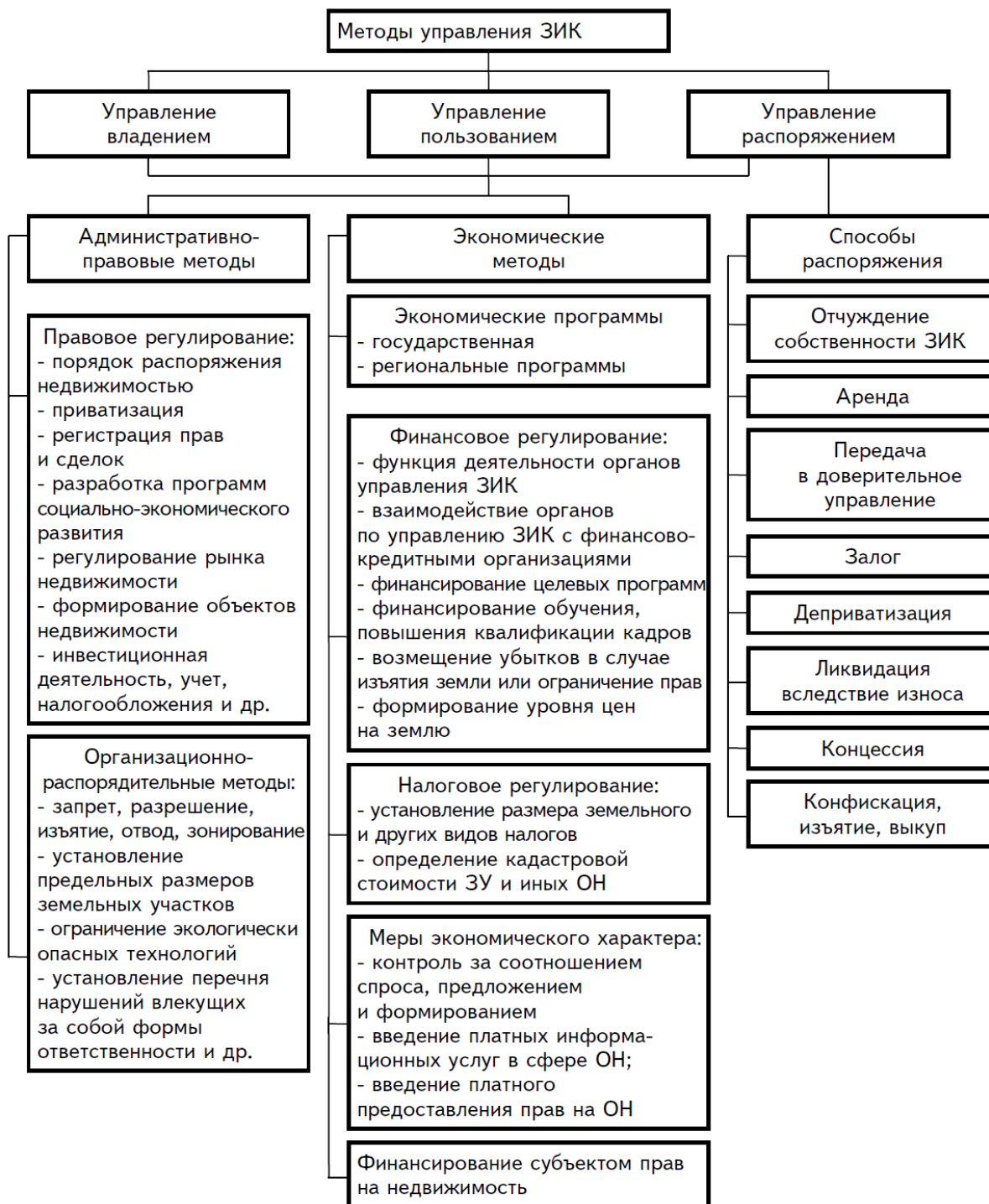


Рис.2. Классификация методов управления объектами ЗИК